

**+++ ABSOLUT ZENTRAL +++ Barrierefreie 2-3
Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Rosseggerhaus**



Objektnummer: 2427

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2009
Wohnfläche:	85,88 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	192,37 €
USt.:	19,24 €
Infos zu Preis:	

"Sonstiges" (240,46€) = Förderdarlehen gem. Stmk. WBFG

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR

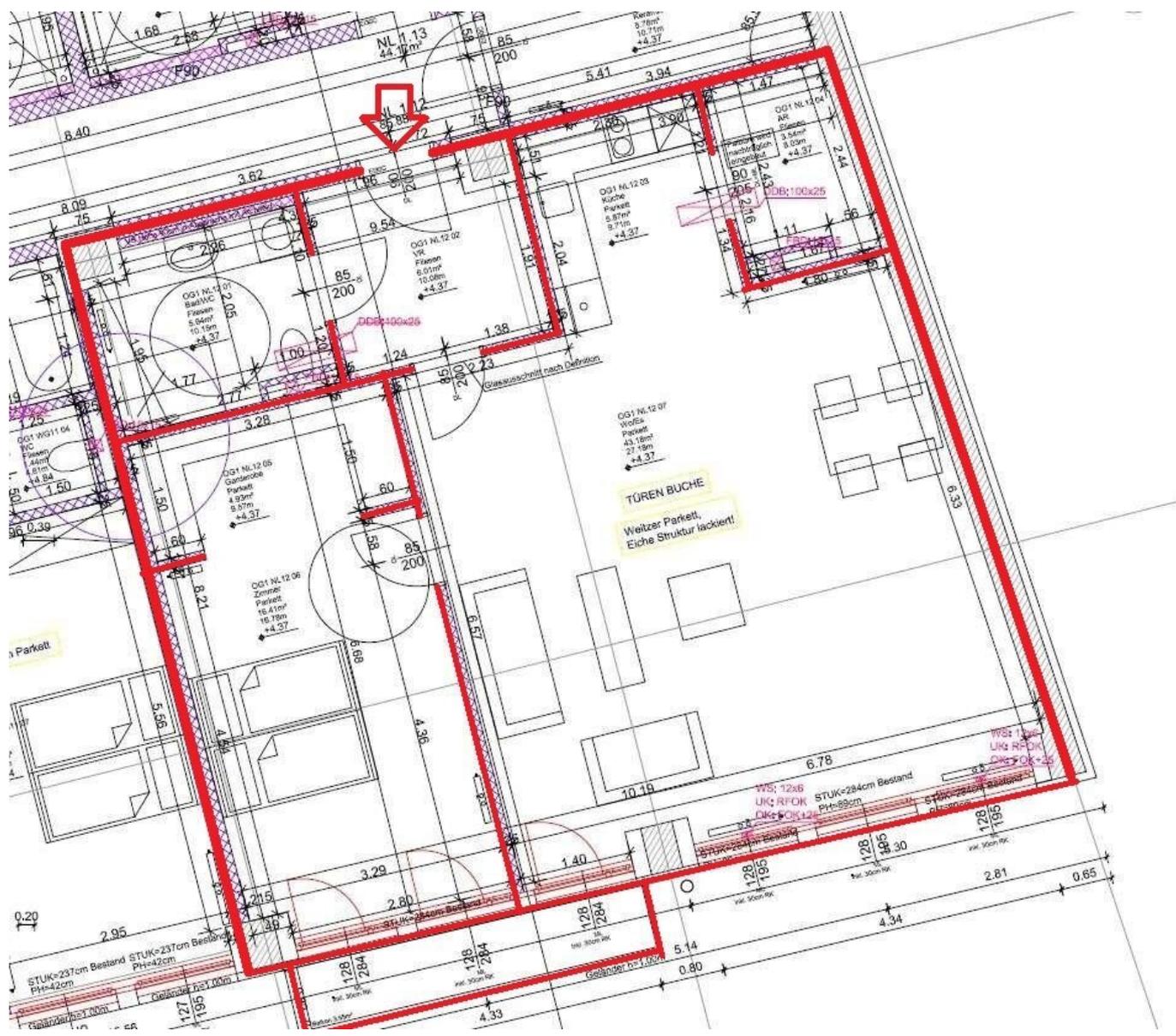












TÜREN BUCHE
 Weitzer Parkett,
 Eiche Struktur lackiert!

Parkett

OG1 Nr.12.07
 Wohnz.
 Parkett
 43,18m²
 27,15m
 +4.37

OG1 Nr.12.03
 Küche
 Parkett
 5,37m²
 3,17m
 +4.37

OG1 Nr.12.02
 VR
 Fliesen
 6,07m²
 10,08m
 +4.37

OG1 Nr.12.06
 Zimmr.
 Parkett
 16,41m²
 15,19m
 +4.37

OG1 Nr.12.05
 Gard.
 Parkett
 4,93m²
 8,97m
 +4.37

OG1 Nr.12.01
 Bad/WC
 Fliesen
 5,94m²
 10,15m
 +4.37

STUK=237cm Bestand
 PH=42cm
 Geländer h=1,00m

WS: 12x6
 UK: RFOK
 DKE=OK12

STUK=284cm Bestand
 PH=99cm
 Geländer h=1,00m

128 1196
 128 1196
 128 1196
 128 1196

4.33 4.34 2.81 0.65

5.14 0.80

6.78 10.19 6.33

3.29 2.80 1.40

3.28 1.50 1.50 1.50

1.24 1.38 2.04 2.04

9.54 3.62 8.09 7.5

8.40 1.66 2.58 1.13

85 200 5.41 3.94 1.47

OG1 Nr.12.04
 WC
 Fliesen
 3,54m²
 3,05m
 +4.37

OG1 Nr.12.03
 Küche
 Parkett
 5,37m²
 3,17m
 +4.37

OG1 Nr.12.02
 VR
 Fliesen
 6,07m²
 10,08m
 +4.37

OG1 Nr.12.01
 Bad/WC
 Fliesen
 5,94m²
 10,15m
 +4.37

OG1 Nr.12.07
 Wohnz.
 Parkett
 43,18m²
 27,15m
 +4.37

OG1 Nr.12.06
 Zimmr.
 Parkett
 16,41m²
 15,19m
 +4.37

OG1 Nr.12.05
 Gard.
 Parkett
 4,93m²
 8,97m
 +4.37

OG1 Nr.12.04
 WC
 Fliesen
 3,54m²
 3,05m
 +4.37

OG1 Nr.12.03
 Küche
 Parkett
 5,37m²
 3,17m
 +4.37

OG1 Nr.12.02
 VR
 Fliesen
 6,07m²
 10,08m
 +4.37

OG1 Nr.12.01
 Bad/WC
 Fliesen
 5,94m²
 10,15m
 +4.37

Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr geräumige Wohnung in der Nähe der **Annenstraße** ist DIE ideale Gelegenheit, um den **Traum eines Eigenheimes** zu verwirklichen. Oder auch als Anlage, aufgrund der perfekten Infrastruktur, sehr gut geeignet.

Insbesondere die **Lage** punktet mit ihrer sehr guten Anbindung an die **öffentlichen Verkehrsmittel** sowie die fußläufige **Nähe zum Zentrum**.

Mit einem **Kaufpreis von 270.000,00€** bietet die 85,88m² große Wohnung folgende **Raumaufteilung**:

- Vorraum
- Bad inkl. WC
- Wohnküche inkl. Essbereich
- Abstellraum
- Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank
- Balkon

Insbesondere die vielen Fensterflächen tragen zur sehr **lichtdurchfluteten Atmosphäre** bei und gewähren eine angenehme **Wohnqualität**. Die Wohnung ist im **1. OG** des Hauses gelegen und kann mit dem **Lift** erreicht werden. Besonders erwähnenswert ist, dass die gesamte Wohnung **barrierefrei** ausgeführt wurde. Im Untergeschoß befindet sich das zugehörige Kellerabteil.

Derzeit ist die Wohnung als 2-Zimmer Wohnung ausgeführt, aber mit geringem Aufwand kann durch Teilung ein drittes Zimmer errichtet werden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da die Wohnung in Gehdistanz zu Bus, Straßenbahn und Bahnhof liegt. In der Nähe gibt es zudem Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum.

Wer eine zentral gelegene Wohnung sucht, in der man sich sofort wohl fühlt, ist hier genau richtig - Nutzen Sie die Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim oder der Immobilienanlage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap